

Cluster  
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

# Bestemmingsplan

Onherroepelijk  
Voorschriften

## Colofon

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Plan:               | Lombok-Hulkestein-Utrechtsestraat  |
| Gemeente:           | Arnhem                             |
| Plannummer:         | 688                                |
| IMRO-identificatie: | NL.IMRO.02020000688-               |
| Huidige status:     | onherroepelijk                     |
| Plantype:           | ex art. 10 WRO beheer/ontwikkeling |

# Bestemmingsplan Lombok-Hulkestein-Utrechtsestraat

van de gemeente Arnhem

Plankaart 04-02.20-01

**Hierin opgenomen de bepalingen uit het bestemmingsplan Aan- en bijgebouwen, wonen en mantelzorg (inwerkingtreding: 21-11-2008), waarbij het bestemmingsplan Lombok-Hulkestein-Utrechtsestraat gedeeltelijk is herzien**

|   |                                      |           |                |
|---|--------------------------------------|-----------|----------------|
| o | Concept                              | d.d.:     | juli 2004      |
| o | Voorontwerp (Lombok e.o.2004)        | d.d.:     | 04-11-2004     |
| o | P.P.C.                               | d.d.:     |                |
| o | Ontwerp (gewijzigd)                  | d.d.:     | 18-04-2007     |
| o | Vastgesteld door de raad bij besluit | d.d.:     | 24-09-2007     |
|   |                                      | Gewijzigd | Ja             |
|   |                                      | nummer:   | 2007.0.039.086 |
| o | Goedgekeurd door G.S. bij besluit    | d.d.:     | 10-01-2008     |
|   |                                      | volledig: | Ja             |
|   |                                      | nummer:   | 2007-017644    |
| o | In werking                           | d.d.:     | 06-03-2008     |
|   |                                      | volledig: | Ja             |
| o | Onherroepelijk                       | d.d.:     | 06-03-2008     |
|   |                                      | volledig: | Ja             |

## Voorschriften

|                                     |                                                       |           |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b>                  | <b>Inleidende bepalingen</b>                          | <b>3</b>  |
| Artikel 1.1                         | Begripsomschrijvingen                                 | 3         |
| Artikel 1.2                         | Wijze van meten en overige toepassingen               | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                  | <b>Bestemmingsbepalingen</b>                          | <b>9</b>  |
| Artikel 2.1                         | Woondoeleinden                                        | 9         |
| Artikel 2.2                         | Woondoeleinden / Maatschappelijke doeleinden          | 10        |
| Artikel 2.3                         | Woondoeleinden / Kantoren                             | 10        |
| Artikel 2.4                         | Maatschappelijke doeleinden                           | 11        |
| Artikel 2.5                         | Maatschappelijke doeleinden - penitentiare inrichting | 11        |
| Artikel 2.6                         | Maatschappelijke doeleinden / Park                    | 12        |
| Artikel 2.7                         | Horeca                                                | 12        |
| Artikel 2.8                         | Bedrijfsdoeleinden                                    | 12        |
| Artikel 2.9                         | Kantoren                                              | 13        |
| Artikel 2.10                        | Centrumdoeleinden – A / Woondoeleinden                | 13        |
| Artikel 2.11                        | Gemengde doeleinden - B                               | 13        |
| Artikel 2.12                        | Nutsvoorziening                                       | 14        |
| Artikel 2.13                        | Groen en water                                        | 14        |
| Artikel 2.14                        | Park                                                  | 14        |
| Artikel 2.15                        | Waterkering (dubbelbestemming)                        | 15        |
| Artikel 2.16                        | Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)              | 16        |
| Artikel 2.17                        | Verkeersdoeleinden-wegverkeer                         | 16        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                  | <b>Algemene bepalingen</b>                            | <b>17</b> |
| Artikel 3.1                         | Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening       | 17        |
| Artikel 3.2                         | Algemene gebruiksbepaling                             | 17        |
| Artikel 3.3                         | Algemene vrijstellingsbepalingen                      | 17        |
| Artikel 3.4                         | Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders  | 18        |
| Artikel 3.5                         | Overgangsbepaling voor bouwen                         | 18        |
| Artikel 3.6                         | Overgangsbepaling voor ander gebruik dan bouwen       | 18        |
| Artikel 3.7                         | Algemene strafbepaling                                | 18        |
| Artikel 3.8                         | Slotbepaling                                          | 19        |
| <b>Bijlage bij de voorschriften</b> |                                                       | <b>21</b> |
| Bijlage 1:                          | Bedrijvenlijst                                        | 21        |

# Voorschriften

## Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

### Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

**1. het plan:**

**2. de plankaart**

de kaart met bijbehorende verklaring waarop bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, tekeningnummer 04-02.20-01;

**3. bestemmingsvlak**

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

**4. bestemmingsgrens**

een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

**5. bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**6. bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**7. gebouw:**

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**8. bebouwing**

één of meer gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**9. bouwvlak**

een door bouw- of bestemmingsgrenzen op de plankaart aangegeven vlak waarmee gronden zijn aangeduid waarop bouwwerken zijn toegestaan;

**10. bouwgrens**

een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bouwvlak;

**11. bebouwingspercentage**

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bestemmingsvlak of gedeelte van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

**12. bouwzone**

het gedeelte van een bouwvlak dat in zijn geheel, of, indien als zodanig op de plankaart aangegeven, tot een bepaald percentage mag worden bebouwd;

**13. bebouwbare zone**

het gedeelte van een bouwvlak, niet behorend tot de bouwzone;

**14. onbebouwbare zone**

het gedeelte van een bestemmingsvlak, dat buiten het bouwvlak is gelegen;

**15. peil**

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;

**16. bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**17. hoofdgebouw**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**18. bijgebouw**

een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**19. aan-, uitbouw**

een bouwwerk verbonden met een hoofdgebouw dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw;

**20. bouwlaag**

een geheel van voor personen toegankelijke ruimten, waarbinnen de vloerhoogte niet meer dan 1,20 meter varieert, met uitsluiting van onderbouw en zolder of vliering c.q. kapruimte;

**21. onderbouw**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;

**22. woning**

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding of een kamerverhuurbedrijf;

**23. bijzondere woonvorm**

een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding), maar niet therapeutisch behandeld worden

**24. wonen / woondoeleinden**

voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen / woondoeleinden in ieder geval begrepen: bijzondere woonvormen

**25. mantelzorg**

het op individuele basis, buiten organisatorisch verband, bieden van zorg aan personen die fysiek, psychisch of verstandelijk ernstig hulpbehoevend zijn

**26. afhankelijke woonruimte**

een bijgebouw behorend bij een woning op één bouwperceel, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest

**27. bedrijfswoning / dienstwoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;

**28. beroep aan huis**

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend;

**29. praktijkruimte**

een ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis;

**30. bedrijf**

een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid;

**31. kantoor**

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening;

**32. detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen;

**33. dienstverlenend bedrijf**

een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, al dan niet met een baliefunctie, zoals uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkel- en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorijscholen en dergelijke, met uitzondering van garagebedrijven; detailhandel wordt hieronder niet begrepen

**34. horecabedrijf**

een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, van maaltijden en spijsen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; detailhandel wordt hier niet onder begrepen;

**horeca – A:**

horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

**horeca – B:**

horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

**horeca – C:**

horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs;

**horeca – D:**

horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs;

**horeca – E:**

horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.

**35. nutsbedrijven**

bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op:

- de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
- de verzorging van telecommunicatie;
- de afvoer en verwerking van afvalstoffen;

**36. prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**37. prostitué(e)**

degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**38. seksinrichting**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**39. raamprostitutie**

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins, vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden;

**40. thuisprostitutie**

vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitué(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres gewerkt wordt als prostitué(e);

**41. werkplek**

een plaats, waar één prostitué(e) zijn of haar werk verricht;

**42. wijk**

wijk, zoals gehanteerd wordt in de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek;

**43. vestigingsbeleid**

het beleid neergelegd in de nota "van Rood naar Groen" prostitutie vastgesteld 26 juni 2000;

**44. straatmeubilair**

onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid 3 onder e van het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken wordt hieronder voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen; kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

**Artikel 1.2 Wijze van meten en overige toepassingen**

1. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in hoofdstuk 2 van deze voorschriften, uitsluitend worden

gebouwd binnen dit bouwvlak.

2. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak en een bebouwingspercentage zijn aangegeven is het bebouwingspercentage van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak.
3. Indien een bestemmingsvlak of bouwvlak door de "grens tussen verschillende bebouwingspercentages en/of maximumbouwhoogten" is onderverdeeld in meerdere vlakken, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de in de desbetreffende vlakken opgenomen bebouwingspercentages of maximumbouwhoogten.
4. Indien in een bouwvlak of in een deel van een bouwvlak zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel geen bebouwingspercentage is aangegeven mag dit bouwvlak of deel van dit bouwvlak voor 100% worden bebouwd.
5. Het vloeroppervlak van bouwwerken wordt buitenwerks gemeten, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend.
6. De inhoud van bouwwerken wordt gemeten boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
7. De hoogte, respectievelijk diepte van een bouwwerk wordt gemeten:
  - a. vanaf peil tot het hoogste, respectievelijk diepste punt van een bouwwerk;
  - b. indien van toepassing, vanaf N.A.P. tot het hoogste, respectievelijk diepste punt van een bouwwerk.Voor het hoogste punt van een bouwwerk worden niet in aanmerking genomen elementen van beperkte omvang, zoals schoorstenen, daklijsten, liftopbouwen en kapconstructies van bijgebouwen.
8. De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf peil tot aan de bovenkant van de hoogste goot, casu quo de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.
9. Voor zover op de plankaart een maximumgoothoogte is aangegeven, mogen boven deze hoogte uitsluitend:
  - a. een kapconstructie of
  - b. een bouwlaag
    - waarvan het oppervlak maximaal 66% van het vloeroppervlak van de zich direct daar onder bevindende bouwlaag bedraagt,
    - met een hoogte van maximaal 3 meter boven de maximumgoothoogte en
    - op een afstand van minimaal 1,5 meter van de langs de openbare weg gelegen gevel(s) worden gebouwd.
10. De op de plankaart aangegeven bebouwing is illustratief.
11. Voor zover op de plankaart de aanduiding "overbouwing" is aangegeven, mag op de begane grond tot een hoogte van minimaal 3m niet worden gebouwd, tenzij dit ondersteunende constructies betreft.



# Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

## Artikel 2.1 Woondoeleinden

### 2.1.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Woondoeleinden" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a.
  - het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;  
en daaraan ondergeschikt voor:
  - groen- en speelvoorzieningen;
  - buurtwegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
  - verblijfsgebieden.
- b. Voor het daartoe als zodanig op de plankaart aangegeven gebied zijn de gronden tevens bestemd voor:
  - kantoren;
  - maatschappelijke doeleinden;
  - horeca - E;
- c. Voor het daartoe als zodanig op de plankaart aangegeven gebied is de begane-grondbouwlaag tevens bestemd voor:
  - atelier/expositieruimte;
  - bedrijfsdoeleinden als bedoeld in artikel 2.8;
  - detailhandel
  - opslag en detailhandel in antiek;
  - dienstverlenend bedrijf;
- d. Voorzover op de plankaart met "as" aangeduid mogen op deze gronden uitsluitend voorzieningen ten behoeve van autostalling of opslag van goederen ten dienste van het wonen worden gebouwd.

### 2.1.2. Bouwvoorschriften

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte en maximumgoothoogte uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, voorzover binnen de bebouwbare zone gelegen, mogen:
  - aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing met een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing,
  - bijgebouwen met een maximumbouwhoogte van drie meter en
  - andere binnen de bestemming passende bouwwerken met een gezamenlijke inhoud van 50 m<sup>3</sup> per bouwperceel worden gebouwd.

### 2.1.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, sub b. voor de bouw van

- aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing met een maximumbouwhoogte

gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing,

- bijgebouwen met een maximumbouwhoogte van drie meter en
- andere binnen de bestemming passende bouwwerken

met een gezamenlijke inhoud van 50 m<sup>3</sup> per bouwperceel, zulks in aanvulling op het in lid 2, sub b. bepaalde mits:

- het straat-, groen- of bebouwingsbeeld en
- de belangen van om- en aanwonenden

niet onevenredig worden aangetast.

#### 2.1.4. Verboden gebruik

Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming als bedoeld in art 3.2 van deze voorschriften wordt, met uitzondering van het bepaalde in lid 1 onder b., in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;

#### 2.1.5. Beroep aan huis

Het bepaalde in lid 4 is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik als praktijkruimte door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan.

## **Artikel 2.2 Woondoeleinden / Maatschappelijke doeleinden**

### 2.2.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Woondoeleinden / Maatschappelijke doeleinden " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.1.
- b. maatschappelijke doeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.4;

### 2.2.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

## **Artikel 2.3 Woondoeleinden / Kantoren**

### 2.3.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Woondoeleinden / Kantoren " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.1.
- b. kantoren, zoals bedoeld in artikel 2.9;

### 2.3.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumgoothoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

## **Artikel 2.4 Maatschappelijke doeleinden**

### 2.4.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- onderwijs;
- welzijn;
- cultuur;
- levensbeschouwelijke doeleinden;
- (voorzieningen voor) het openbaar bestuur;
- sport;
- verkeers-, groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- dienstwoningen.

alsmede ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde doeleinden.

### 2.4.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte en, voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de inhoud van dienstwoningen maximaal 600 m<sup>3</sup> per woning mag bedragen.

## **Artikel 2.5 Maatschappelijke doeleinden - penitentiaire inrichting**

### 2.5.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Maatschappelijke doeleinden-penitentiaire inrichting" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- dag- en nachtverblijven voor gedetineerden;
- werk- en recreatieve ruimten voor gedetineerden;
- administratieve ruimten;
- verblijfsruimten voor personeel en daarmee vergelijkbare ruimten.

alsmede ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde doeleinden.

### 2.5.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen:

- a. voor zover het gronden betreft, waarvoor een maximumbouwhoogte op de plankaart is aangegeven, met inachtneming hiervan en het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd; de
- b. voor zover het gronden betreft, waarvoor geen maximum bouwhoogte op de plankaart is aangegeven, uitsluitend terreinafscheidingen en hekwerken met een maximum bouwhoogte van 8 meter, gemeten vanaf het peil van de direct aangrenzende weg en voorts bouwwerken van geringe omvang, zoalsabri's en schuilgelegenheden worden gebouwd.

## **Artikel 2.6 Maatschappelijke doeleinden / Park**

### 2.6.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Maatschappelijke doeleinden / Park" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.4;
- b. park, zoals bedoeld in artikel 2.14.

### 2.6.2. Bouwvoorschriften

- a. Binnen de bestemmingsgrens mogen beneden peil uitsluitend binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een maximale diepte van 15 m.
- b. Op deze gronden mogen, vanaf peil, met in achtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

### 2.6.3. Aanlegvergunningen

Het bepaalde in artikel 2.14, lid 3, is van overeenkomstig van toepassing.

## **Artikel 2.7 Horeca**

### 2.7.1. Doeleinden

De op de plankaart als "horecadoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horeca - E
- verkeers-, groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair.

### 2.7.2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, mogen met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte en uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

## **Artikel 2.8 Bedrijfsdoeleinden**

### 2.8.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.
  - bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen bedrijvenlijst;
  - verkeers- en groenvoorzieningen en straatmeubilair;
  - horeca ondergeschikt aan deze bestemming, zoals een bedrijfskantine.
- b. Voor het daartoe als zodanig op de plankaart aangegeven gebied zijn de gronden tevens bestemd voor:
  - garagebedrijf;
  - detailhandel in muziekinstrumenten;
  - dienstverlenend bedrijf.

### 2.8.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte, en voorzover aangegeven, het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

### 2.8.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de vestiging van, dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf (of een gedeelte daarvan) dat niet in de bedrijvenlijst voorkomt, mits door vestiging van het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die in de aangegeven categorieën van de bedrijvenlijst voorkomen geen blijvend onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu zal plaatsvinden.

## **Artikel 2.9 Kantoren**

### 2.9.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Kantoren" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren;
- verkeers- en groenvoorzieningen en straatmeubilair;
- horeca ondergeschikt aan deze bestemming, zoals een bedrijfskantine.

### 2.9.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met in achtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte en maximumgoothoogte en, voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

## **Artikel 2.10 Centrumdoeleinden – A / Woondoeleinden**

### 2.10.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Centrumdoeleinden – A / Woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.
  - maatschappelijke doeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.4;
  - dienstverlenende bedrijven;
  - detailhandel;
  - kantoren, zoals bedoeld in artikel 2.9;
  - horeca - A, horeca - B en horeca - C.
- b. woondoeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.1;  
met dien verstande dat de bouwlagen boven de begane grond uitsluitend zijn bestemd voor woondoeleinden.

### 2.10.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

## **Artikel 2.11 Gemengde doeleinden - B**

### 2.11.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Gemengde doeleinden – B" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.1;
- maatschappelijke doeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.4;
- kantoren, zoals bedoeld in artikel 2.9.

#### 2.11.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

### **Artikel 2.12 Nutsvoorziening**

#### 2.12.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Nutsvoorziening" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- nutsbedrijven of soortgelijke instellingen;
- verkeers- en groenvoorzieningen en straatmeubilair.

#### 2.12.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

### **Artikel 2.13 Groen en water**

#### 2.13.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Groen en water" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- ontsluitingswegen, fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.

#### 2.13.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

### **Artikel 2.14 Park**

#### 2.14.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Park" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- parken en de daarbij behorende voorzieningen, zoals speeltoestellen en zitgelegenheden;
- het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden;
- fiets- en wandelpaden met de bijbehorende verlichting;
- kunstwerken en gedenktekens.

#### 2.14.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten niet meer dan 5 meter mag bedragen.

### 2.14.3. Aanlegvergunningen

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

1. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
2. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of het apparaat; andere apparatuur;
3. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
5. het indrijven van voorwerpen in de grond.
6. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
7. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
8. het ophogen van gronden;
9. het verlagen van het waterpeil;
10. het aanbrengen of verbreden van verhardingen;

b. Het in lid 3.a. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

1. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
2. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

c. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.a. zijn slechts toelaatbaar, indien:

1. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
2. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische, natuur-, monumentale

waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

### 2.14.4. Verboden gebruik

Onder gebruik van gronden in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 3.2 van deze voorschriften wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden:

- a. als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
- b. voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
- c. voor het opslaan, opstellen, al dan niet ten verkoop, lozen, storten van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen producten, voer- of vaartuigen of machines.

## **Artikel 2.15 Waterkering (dubbelbestemming)**

### 2.15.1. Doeleinden

a. De op de plankaart als "Waterkering" aangewezen gronden, zijn primair bestemd voor waterkering en de daarvoor benodigde voorzieningen.

b. Secundair zijn deze gronden bestemd voor de op de plankaart gegeven bestemming.

#### 2.15.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de waterkering en/of ten dienste van de secundaire bestemmingen, mits de waterkerende functie hierdoor niet wordt geschaad.

#### 2.15.3. Aanleg van werken

Deze gronden mogen worden gebruikt voor de aanleg, het gebruik en instandhouding van werken en werkzaamheden ten behoeve van de daarvoor aangewezen bestemmingen, mits de waterkerende functie hierdoor niet wordt geschaad.

### **Artikel 2.16 Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)**

#### 2.16.1. Doeleinden

- a. De op de plankaart als "waterstaatsdoeleinden" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:
- waterberging en de afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs ten behoeve van de rivier;
  - waterstaatkundige doeleinden;
- b. Secundair zijn deze gronden bestemd voor de op de plankaart gegeven bestemming.

#### 2.16.2. Bouwvoorschriften

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan, zoals voorzieningen ten behoeve van het rivierbeheer, waaronder bebakening en waterstaatkundige voorzieningen, mits de in lid 1 sub a. en b. genoemde doeleinden daardoor niet worden geschaad.

### **Artikel 2.17 Verkeersdoeleinden-wegverkeer**

#### 2.17.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Verkeersdoeleinden-wegverkeer" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- wegen, fiets- en wandelpaden, trottoirs en parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- voorzieningen voor verkeersregeling;
- kunstwerken;
- straatmeubilair.

#### 2.17.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken waaronder straatmeubilair, worden gebouwd.

# Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

## Artikel 3.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening;
- b. invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- c. de bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid gebouwen voor gehandicapten;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken;
- g. erf- en terreinafscheidingen.

## Artikel 3.2 Algemene gebruiksbepaling

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken of delen daarvan te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming. Hieronder wordt in ieder geval verstaan;

- a. het gebruik ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.
- b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;

## Artikel 3.3 Algemene vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. de in deze voorschriften opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximumbouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumvloeroppervlak en de maximuminhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de voorschriften vastgelegde maten, met dien verstande dat met betrekking tot de aan gerelateerde maximumbouwhoogte de berekening plaatsvindt over het verschil op de plankaart aangegeven hoogte en de ter plaatse aanwezige N.A.P.-terreinhoogte; maximum N.A.P. tussen de
- b. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 1.2, eerste lid, mits:
  - 1. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons of galerijen;
    - a. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
      - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
      - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
      - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
      - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van
  - kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen, voorzover met een inhoud groter dan 3 m<sup>3</sup>, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m<sup>3</sup>;
  - jongeren ontmoetingsplekken (zn. jop), met een inhoud van maximaal 75 m<sup>3</sup>;
  - sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
  - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie;

1. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 40 meter;
2. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte;
- geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.

### **Artikel 3.4 Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dit bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat één of meer van de in artikel 2.1, eerste lid, sub b en c en artikel 2.8 eerste lid onder b genoemde doeleinden niet meer zijn toegelaten.
2. Op de voorbereiding van besluiten als in dit artikel bedoeld is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

### **Artikel 3.5 Overgangsbepaling voor bouwen**

1. Bouwwerken, die hetzij reeds bestonden voor de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, hetzij worden of mogen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen twee jaren na het tenietgaan.
2. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 dat de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

### **Artikel 3.6 Overgangsbepaling voor ander gebruik dan bouwen**

Het gebruik van gronden en opstallen, dat in strijd is met een in dit bestemmingsplan gegeven bestemming, maar reeds bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag voortgezet worden, dan wel gewijzigd worden in een gebruik dat minder afwijkt van die bestemming, tenzij:

- a. dat gebruik reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, en dat gebruik gewraakt is;
- b. door het wijzigen van het gebruik, de bestaande afwijkingen van de gegeven bestemming naar aard of intensiteit zouden worden vergroot;

### **Artikel 3.7 Algemene strafbepaling**

Overtreding van het in artikel 3.2 gestelde verbod wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

### **Artikel 3.8 Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "*Voorschriften bestemmingsplan Lombok - Hulkestein - Utrechtsestraat*".



# Bijlage bij de voorschriften

## Bijlage 1: Bedrijvenlijst

| SBI    | OMSCHRIJVING                                                  | CAT | AFSTAND |
|--------|---------------------------------------------------------------|-----|---------|
| 22     | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA  |     |         |
| 2223   | Grafische afwerking                                           | 1   | 10      |
| 223    | Reproductiebedrijven opgenomen media, fotostudio              |     |         |
| 50     | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN                     |     |         |
| 5020.4 | Autobeklederijen                                              | 1   | 10      |
| 52     | REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN                                |     |         |
| 527    | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 1   | 10      |
| 63     | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER                            |     |         |
| 633    | Reisorganisaties                                              | 1   | 10      |
| 64     | POST EN TELECOMMUNICATIE                                      |     |         |
| 642    | Telecommunicatiebedrijven                                     | 1   | 10      |
| 72     | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE                     |     |         |
| 72.0   | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.       | 1   | 10      |
| 74     | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING                             |     |         |
| 7484.4 | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.                           | 1   | 10      |
| 93     | OVERIGE DIENSTVERLENING                                       |     |         |
| 9301.3 | Wasserettes, wassalons, kledingatelier                        | 1   | 10      |
| 9302   | Kappersbedrijven en schoonheidsbedrijven                      | 1   | 10      |
| 9305   | Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd              | 1   | 10      |

